



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Silvia Maria de Paula Lenz Cesar –Distribuidor Público – Fone/Fax –
(41) 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 047/2020

A Avaliadora Judicial, que esta subscreeve, em cumprimento a determinação judicial nos autos sob Nº 2416-04.2016.8.16.0116 de Execução de Título Extrajudicial, em que é Requerente Condomínio Edifício Villa Di Parma e Requerido Carla Loures Canto Darin e Marcio Albino Darin , em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu avaliação na forma que segue :

Bem a ser avaliado:

Apartamento sob nº802 (oitocentos e dois), do tipo “B”, localizado no 9º pavimento do “EDIFÍCIO VILLA DI PARMA”, situado na rua Jaguariaíva, esquina com a rua Andirá, no Balneário de Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR; com a área construída privativa de 125,38m², mais 14,65m² de área comum, totalizando a área construída correspondente de 140,03m², com direito a 03 (três) vagas para estacionamento de automóveis de passeio, até tamanho médio, sob nºs 01(um), 02(dois) e 03(três), cada uma tendo a área construída privativa de 12,50m², cabendo a cada uma mais 12,04m² de área construída comum, totalizando cada vaga a área construída correspondente de 24,54m², perfazendo a área total de 213,65m², correspondendo-lhe a fração ideal de solo de 0,0434318. Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno sob nº13-A (treze-a), resultante da unificação dos lotes nºs 13 (treze) e 14 (quatorze), da quadra nº 01 (um), da planta “Cidade Balneária Caiubá”, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR; com frente para a rua Jaguariaíva, medindo 19,00 metros; para quem da rua olha o imóvel, mede 6,50 metros, confrontando com o lote nº07, da planta do 3º loteamento Carlos Ilhe, da propriedade de Ivan Ordine Righi; seguindo em linha quebrada para a direita, mede 31,75 metros, confrontando com o mesmo lote nº07; na lateral esquerda mede 35,00 metros, fazendo frente para a rua Andirá e no travessão de linha de fundos, mede 33,00 metros, confrontando com o lote nº 12, de propriedade do Condomínio Princesa dos Campos; situado no lado ímpar da rua Jaguariaíva, perfazendo a área total de 861,00m².

Bem encontrado=

Apartamento sob nº802 (oitocentos e dois), do tipo “B”, localizado no 9º pavimento do “EDIFÍCIO VILLA DI PARMA”, situado na rua Jaguariaíva, esquina com a rua Andirá, no Balneário de Caiobá, neste Município e Comarca de Matinhos-PR, com as medidas e confrontações acima descritas.

01 – Proprietário:

CARLA LOURES CANTO DARIN e MARCIO ALBINO DARIN .

02 – Localização – Variável de Localização:

A variável indica a variação do nível de valor do mercado imobiliário relativo de determinada localidade:

= Lote: 13-A (treze-a), resultante da unificação dos lotes nºs 13 (treze) e 14 (quatorze)

= Quadra: 01

= Planta: Cidade Balneária Caiubá

= Cidade: Matinhos





PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Sílvia Maria de Paula Lenz Cesar –Distribuidor Público – Fone/Fax –
(41) 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19
Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR
Email: cartorioidistribuidormatinhos@hotmail.com



03 – Natureza (quadra e região)

Esta variável estabelece o nível de variação entre os imóveis localizados em áreas distintas ou mistas, na forma abaixo:

= Residencial 100%

04 – Características do logradouro = Variável de serviços urbanos (quadra) :

Esta variável estabelece o nível de variação entre os imóveis que dispõe e aqueles que estão a “n” metros de distância dos principais serviços urbanos em relação a sua “testada” consideração a diminuição do valor com o aumento da distância:

=Água: Sim, Sanepar

=Esgoto: Sim, Fossa asséptica

= Iluminação Pública: Sim, Copel

= Telefone Rede: Sim, Oi

= Drenagem/Guia e sargetas: Sim

= Calçada: Sim

= Pavimentação: Sim

= Transporte Coletivo: Sim

= Centro Comercial: Sim

= Acesso a pavimentado mais próximo: Na frente do imóvel

05– Benfeitorias – Variável de benfeitorias

Esta variável da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo de diversas benfeitorias agregadas ao imóvel avaliado:

= Terraplanagem: Sim

= Cerca c/madeira/arame: Não

= Mourão com arame/tela: Não

= Muro com reboco: Sim

= Drenagem: Sim

= Pavimentação interna: Sim

= Meio Fio: Sim

= Iluminação: (postes): Sim

06 – Solo – Variável de topografia e forma do terreno

A variável de topografia diferencia os imóveis da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo e diversas qualidades de topografia que compõe o terreno:

A variável de forma de terreno apresenta os que são suscetíveis a depreciação em função da dificuldade que pode apresentar para a realização de um bom projeto arquitetônico e em muitos casos parte da área não apresenta condições de aproveitamento. Baseado nisto a verificada a viabilidade, propõem – se que o terreno se desvaloriza na proporção da área não aproveitável existente:

= Firme: 100%

= Seco: 100%

= Aterrado: 100%

= Pantanoso: 00%





PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE MATINHOS - PR CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Bel. Sílvia Maria de Paula Lenz Cesar – Distribuidor Público – Fone/Fax –
(41) 3453-4050 CNPJ 03.183.497/0001-19

Endereço: Rua Antonina, 200 – Cidade Balneária Caiubá – Matinhos – PR

Email: cartoriodistribuidormatinhos@hotmail.com



= Brejoso:	000%
= Permanentemente inundado:	000%
= Alagadiço:	000%
= Areia:	100%
= Argila:	000%
= Material orgânico:	000%
= Afloramento de rocha:	000%

07. – Nível

= Plano 100%

Pesquisas efetuadas

- I. Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referencias, ou seja, dos próximos ao local avaliado;
- II. Através de metodologia comparativa, com análises de opiniões diretas (moradores da região);
- III. Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação;
- IV. Exatoria estadual, verificando sua cotação por metro quadrado para fins de tributação;
- V. Imobiliárias e incorporadores locais e da região metropolitana, que realizam transações neste Município;
- VI. Corretores de Imóveis;
- VII. Publicações na imprensa regional (jornais, livros e revistas);
- VIII. Benfeitorias agregadas ao imóvel;
- IX. Usuários de bens tomados como elementos de referencia;
- X. Valores de alugueis;
- XI. Setor de Urbanismo da Prefeitura;


Variável de influencia de valor:

As variáveis utilizadas, conforme acima se contem, é a forma utilizada por esta Avaliadora Judicial designada, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.

Observadas as considerações acima constantes, avalio o bem

Em.....RS 835.000,00

(oitocentos e trinta e cinco mil reais)


Sílvia Maria de Paula Lenz Cesar
Avaliadora Judicial

